

मुख्य पोस्ट मास्टर जनरल डाक
परिमंडल, के पत्र क्रमांक 22/153,
दिनांक 10-1-06 द्वारा पूर्व भुगतान
योजनान्तर्गत डाक व्यय की पूर्व अदायगी
डाक द्वारा भेजे जाने के लिए अनुमत.



पंजी. क्रमांक भोपाल डिवीजन
म. प्र.-108-भोपाल-09-11.

मध्यप्रदेश राजपत्र

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 27]

भोपाल, शुक्रवार, दिनांक 2 जुलाई 2010 आषाढ़ 11, शक 1932

भाग ४

विषय-सूची

- | | | |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| (क) (1) मध्यप्रदेश विधेयक, | (2) प्रवर समिति के प्रतिवेदन, | (3) संसद में पुरःस्थापित विधेयक. |
| (ख) (1) अध्यादेश, | (2) मध्यप्रदेश अधिनियम, | (3) संसद के अधिनियम. |
| (ग) (1) प्रारूप नियम, | (2) अन्तिम नियम. | |

भाग ४ (क)—कुछ नहीं

भाग ४ (ख)—कुछ नहीं

भाग ४ (ग)

प्रारूप नियम

आवास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 16 जून 2010

क्र. एफ-3-4-बत्तीस-09.—यतः मध्यप्रदेश राज्य में नगरों तथा आसपास बढ़ते हुए शहरीकरण को ध्यान में रखते हुए, मध्यप्रदेश सरकार, नगरीय क्षेत्रों में तथा उसके आसपास शहरों के विकास को प्रोन्नत तथा विनियमित करने के लिए नियम बनाना समीचीन समझती है;

अतएव, नियमों का निम्नलिखित प्रारूप जिसे राज्य सरकार, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 24 की उपधारा (3) के साथ पठित धारा 85 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, बनाना प्रस्तावित करती है, धारा 85 की उपधारा (1) द्वारा यथा अपेक्षित किए अनुसार ऐसे समस्त व्यक्तियों की जिनके कि उससे प्रभावित होने की संभावना है जानकारी के लिए, एतद्वारा, प्रकाशित किया जाता है और एतद्वारा, यह सूचना दी जाती है कि इस सूचना के मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से तीस दिन के अवसान होने पर उक्त प्रारूप पर विचार किया जाएगा.

ऐसी किसी भी आपत्ति या सुझाव पर, जो नियमों के उक्त प्रारूप के संबंध में किसी भी व्यक्ति से ऊपर विनिर्दिष्ट कालावधि का अवसान होने पर या उसके पूर्व प्राप्त हो, राज्य सरकार द्वारा विचार किया जाएगा.

नियमों का प्रारूप

1. **संक्षिप्त नाम.**—इन नियमों का संक्षिप्त नाम मध्यप्रदेश विशेष परियोजना तथा टाउनशिप (विकास, विनियमन तथा नियंत्रण) नियम, 2010 है.

2. **परिभाषाएं.**—(1) इन नियमों में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

- (क) “अधिनियम” से अभिप्रेत है मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973);
- (ख) “विकासकर्ता (डेवलपर)” से अभिप्रेत है कम्पनी अधिनियम, 1956 (1956 का 1) के अधीन सम्यक् रूप से निगमित कोई कम्पनी या किसी अधिनियम के अधीन गठित कोई कोलोनाइजर या कोई संस्था या न्यास या कोई प्राधिकृत प्राधिकरण जो विशेष परियोजना या टाउनशिप के निर्माण का कार्य करता है;
- (ग) “स्थलीय भौतिक अधोसंरचना” (आन साइट फिजिकल इन्फ्रास्ट्रक्चर) से अभिप्रेत है निवासी जनसंख्या के लिए अपेक्षित समस्त स्थलीय सेवाएं;
- (घ) “आन साइट सोशल (अधोसंरचना) इन्फ्रास्ट्रक्चर” से अभिप्रेत है निवासी जनसंख्या को सुकर बनाने के लिए समस्त स्थलीय सहायक सुख सुविधाएं इन्फ्रास्ट्रक्चर;
- (ङ) “विशेष परियोजना तथा टाउनशिप” से अभिप्रेत है किसी भूमि के समीपस्थ भाग का एकीकृत विकास, जिसमें आन साइट फिजिकल और सोशल इन्फ्रास्ट्रक्चर, अंतर्विष्ट है मुख्य नगर को पहुंच मार्ग सहित और जो, इन नियमों के अधीन अधिकथित सभी शर्तों को पूरा करता हो.

(2) इन नियमों में प्रयुक्त किए गए समस्त पदों का वही अर्थ होगा जो अधिनियम के अधीन तथा भूमि विकास नियम, 1984 में उनके लिए दिया गया है.

3. **लागू होना.**—ये नियम संपूर्ण मध्यप्रदेश राज्य में स्थित किसी भी भूमि को लागू होंगे :

परंतु जहां वे इस अधिनियम की धारा 13 (1) के अधीन, यथा अधिसूचित निवेश क्षेत्र में स्थित, भूमि में लागू हों तो इस नियम के उपबंध जहां तक वे इन नियमों के विरोध में हों निवेश क्षेत्र के लिए लागू नियमों को अधिक्रमित करेंगे और भूमि के निवेश क्षेत्र के बाहर स्थित होने की दशा में, ये नियम निवेश क्षेत्र के बाहर ऐसे क्षेत्र को लागू होंगे जो इस अधिनियम की धारा 24 (3) के अधीन विनिर्दिष्ट किया जाए.

4. **क्षेत्र अपेक्षा.**—इन नियमों को लागू किए जाने हेतु अपेक्षित न्यूनतम क्षेत्र ऐसा होगा जो इन नियमों से संलग्न अनुसूची में अधिकथित है और राज्य सरकार द्वारा, समय-समय पर, संशोधित किया जा सकेगा. विकासकर्ता द्वारा मांग पर, राज्य सरकार, अनुसूची में अधिकथित अधिकतम निर्बंधन के अध्वधीन रहते हुए नियमानुसार विकासकर्ता को शासकीय भूमि आवंटित कर सकेगी, परंतु शासकीय भूमि विकासकर्ता को आवंटित नहीं की जा सकेगी, यदि—

- (एक) भूमि, केन्द्र या राज्य सरकार के किसी विभाग द्वारा किसी निश्चित लोक प्रयोजन के लिए अपेक्षित है;
- (दो) भूमि, किसी नगर स्तरीय हरित क्षेत्र के लिए चिन्हित है;
- (तीन) प्राधिकारी, जिसकी अधिकारिता के अधीन भूमि स्थित है, के पास विकासकर्ता को भूमि के गैर-आवंटन का वैध कारण है तथा राज्य सरकार, कारणों से सहमत है;
- (चार) किसी अन्य वैध तथा आपवादिक कारणों के लिए, जिसे कि सरकार उचित समझे :

परंतु यह और कि ऐसी दशा में जब सरकार, विकासकर्ता को सरकारी भूमि आवंटित करना अवांछनीय समझती है, तो विकासकर्ता उसकी निजी संपत्ति में से उक्त सरकारी भूमि तक पहुंच का उपबंध करने हेतु आबद्ध होगा यदि सक्षम प्राधिकारी द्वारा ऐसा अपेक्षित तथा निदेशित किया जाए.

5. विशेष छूट.—(1) विशेष परियोजना/टाउनशिप की भूमि का उपयोग, सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियम 6 के उपनियम (4) के अधीन अनुमोदित परियोजना अभिन्यास योजना के अनुसार होगा और विकासकर्ता, नगर विकास योजना/मास्टर प्लान प्रस्तावित सड़क या विद्यमान सड़क, जिसकी चौड़ाई 18 मीटर तथा उससे अधिक हो, को पुनः संरचित (रीआलाइनमेंट) करने के लिए स्वतंत्र नहीं होगा किंतु वह 18 मीटर से कम चौड़ाई वाली सड़कों को संचालक, टाउनशिप तथा ग्राम निवेश के परामर्श से, टाउनशिप के भीतर, विकासकर्ता के खर्चे पर संरचित कर सकेगा.

(2) टाउनशिप में निर्मित/विकसित किये जाने वाले ई. डब्ल्यू. एस. (कमजोर आय वर्ग) के भवन/भूखण्ड के लिये पंजीयन शुल्क से छूट प्राप्त होगी.

(3) टाउनशिप के अधीन आने वाली किसी शासकीय भूमि प्रचलित मार्गदर्शक दर या अनुसूची-क में यथा विनिर्दिष्ट सीमा तक मार्गदर्शक दरें उपलब्ध नहीं होने की दशा में जिला कलेक्टर द्वारा या नियत दरों पर पट्टे पर दी जा सकेगी.

(4) ऐसी परियोजना के लिए स्वामी/विकासकर्ता द्वारा क्रय की जाने वाली कृषि भूमि कोई अधिकतम सीमा नहीं होगी क्योंकि इस भूमि को विकासकर्ता द्वारा स्पेशल टाउनशिप की स्थापना के लिये भूमि प्रयोजन व्यपवर्तन कराया जायेगा एवं व्यपवर्तित भूमि पर कृषि जोत उच्चतम सीमा अधिनियम, 1960 लागू न होने के कारण इस भूमि पर उक्त प्रावधान लागू नहीं होगा.

6. विशेष परियोजना तथा टाउनशिप परियोजना की निकासी के लिए प्रक्रिया.—(1) किसी विशेष परियोजना तथा टाउनशिप के विकास के लिए आवेदन प्ररूप-1 में संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश को किया जाएगा तथा उसकी प्रतिलिपि नगर तथा ग्राम निवेश के अधिकारिता वाले जिला कार्यालय को भी प्रस्तुत की जाएगी तथा आवेदन परियोजना के प्रवर्ग तथा प्रकृति की रूपरेखा प्रस्तुत करते हुए परियोजना रिपोर्ट के साथ, विभिन्न भू-उपयोगों के लिए आरक्षित क्षेत्र दर्शाते हुए, विकसित किए जाने हेतु प्रस्तावित क्षेत्र की स्थल योजना, अपनाए गए योजना मानकों, भूमि पर प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र की निर्देशात्मक योजना, निर्मित किए जाने वाले ढांचे का प्रकार तथा उसका क्षेत्र तथा अभिन्यास पर विकास के प्रस्तावित फेस दर्शाते हुए प्रस्तुत किया जाएगा तथा यह भी आवश्यक होगा कि आवेदन प्रस्तुत करते समय विकासकर्ता के पास लगी हुई भूमि का जिस पर वह टाउनशिप स्थापित करने का आशय रखता है कम से कम 80 प्रतिशत का स्वामी होना चाहिए :

परंतु यदि नगर के भीतर कोई शासकीय भूमि है, जिसके आवंटन के लिए विकासकर्ता ने आवेदन किया है, उसके लिए स्वामित्व के अभिलेख अपेक्षित नहीं होंगे और यदि विकासकर्ता को शासकीय भूमि आवंटित की गई है, तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किये गए उक्त भूमि के आवंटन के आदेश की एक प्रति संलग्न की जाएगी.

(2) संचालक, प्रस्ताव की संवीक्षा करेगा तथा यदि यह इन नियमों के अधीन विनिर्दिष्ट उपबंधों के अनुसार पाया जाता है, तब उसे प्रस्ताव प्राप्ति की तारीख से 30 दिन की कालावधि के भीतर राज्य शासन को अग्रेषित करेगा :

परंतु यदि संचालक, 60 दिन के भीतर पूर्ण प्रस्ताव राज्य सरकार को अग्रेषित करने में असफल रहता है तो आवेदक, राज्य सरकार के पास जाने के लिए स्वतंत्र होगा, ऐसे मामले में राज्य सरकार, संचालक को विनिर्दिष्ट समयावधि में, मामले के निराकरण के लिए आवश्यक दिशा-निर्देश जारी करने के लिए स्वतंत्र होगी.

(3) राज्य सरकार, संचालक से प्रस्ताव की प्राप्ति पर ऐसी और संवीक्षा के पश्चात् जैसी कि अपेक्षित हो, यथाशक्य शीघ्र, विशेष टाउनशिप स्थापित करने के लिए, प्रस्ताव को अनुमोदित करेगी तथा आवेदक, संचालक तथा जिला कार्यालय को, जिसकी अधिकारिता के भीतर भूमि आती है, टाउनशिप की अनुमोदित स्थान योजना की प्रति के साथ अनुमोदन की सूचना देगा.

(4) प्रस्ताव के अनुमोदन पर, आवेदक, नगर तथा ग्राम निवेश तथा संचालक के कार्यालय को परियोजना की संपूर्ण भूमि में प्रत्येक भूमि उपयोग के लिए अभिन्यास योजना के व्यौरों के साथ प्ररूप 2 में एक आवेदन प्रस्तुत करेगा तथा संचालक, आवेदन प्राप्त होने के 15 दिन के भीतर अभिन्यास को अनुमोदित करेगा जिसमें असफल रहने पर आवेदक, राज्य सरकार के पास जाने के लिए स्वतंत्र होगा जो मामले के अनुमोदन के लिए आवश्यक दिशानिर्देश जारी करेगी :

परंतु विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत विस्तृत अभिन्यास योजना नियम 6(3) के अधीन सरकार द्वारा पूर्व में अनुमोदित मूल भूमि उपयोग

योजना के व्यापक करार के रूप में होगी और किसी विचलन की दशा में, ऐसे विचलन के कारण स्पष्ट करने होंगे और यदि कारण समुचित पाए जाते हैं और भिन्न भूमि उपयोगों के अधीन अभिहित भूमि का प्रतिशत उपनियम (3) के अधीन, पूर्व में राज्य सरकार द्वारा प्रदान किए गए अनुमोदन के अनुसार है, तो ही संचालक, टाउनशिप की अभिन्यास योजना को मंजूरी देगा और उसके अनुसार प्ररूप 3 में अनुमोदन देगा :

परंतु यह और कि संचालक, टाउनशिप परियोजना को अधिकतम तीन चरणों (फेस) में बांटने की अनुज्ञा दे सकेगा परंतु द्वितीय चरण का अभिन्यास प्रथम चरण के आरंभ होने पर अनुमोदित करेगा :

परंतु यह भी परियोजना को चरणों में विभक्त करने में संचालक यह सुनिश्चित करेगा कि आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग को सम्मिलित करते हुए, टाउनशिप में विकसित की जाने वाली समस्त भू-उपयोगों के पर्याप्त मिश्रण का, उपबंध प्रत्येक चरण (फेस) में किया गया है और विशेष टाउनशिप के लिए विशिष्ट चरण को अभिन्यास योजना का अनुमोदन सात वर्ष की कालावधि के लिए दिया जाएगा और टाउनशिप के लिए अनुमोदन की तारीख से अधिकतम सात वर्षों के भीतर पूर्ण हो जाना चाहिए, जिसमें असफल होने की दिशा में, संचालक नियम 7 के उपनियम (4) के उपबंधों के अनुसार विकासकर्ता के विरुद्ध कार्रवाई करने के लिए स्वतंत्र होगा.

(5) इन नियमों के अधीन, विशेष टाउनशिप का अभिन्यास स्वीकृत करने के लिए संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, सक्षम प्राधिकारी होगा और अन्य किसी अधिनियम के अधीन स्थानीय प्राधिकारियों की अधिकारिता, विकासकर्ता द्वारा आवेदन करते समय वास्तविक निर्माण से पूर्व, भवन अनुज्ञा देने और उनसे अनापत्ति प्रमाण-पत्र की अपेक्षा किए जाने के सिवाय, ऐसे मामलों पर लागू नहीं होगी और संबंधित विभागों/प्राधिकारियों से वैधानिक निर्बन्धन विकासकर्ता को प्राप्त करना होगा.

(6) टाउनशिप का विकास पूरा हो जाने पर, विकासकर्ता को प्ररूप 4 में समापन रिपोर्ट प्रस्तुत करनी होगी, जिसके आधार पर सम्यक् निरीक्षण के पश्चात् प्ररूप 5 में सक्षम प्राधिकारी द्वारा समापन प्रमाण-पत्र जारी किया जाएगा और प्रचालन अनुरक्षण की कालावधि की गणना समापन प्रमाण-पत्र जारी होने की तारीख से की जाएगी.

7. सामान्य उपबंध.—(1) समस्त स्थलीय भौतिक अधोसंरचना (ऑन साइट फिजिकल इंफ्रास्ट्रक्चर) का 5 वर्षों की कालावधि के लिए विकासकर्ता द्वारा अनुरक्षण किया जाएगा जो कि सक्षम प्राधिकारी से समापन प्रमाण-पत्र जारी होने के पश्चात्, अनुरक्षण कालावधि होगी और सम्पूर्ण टाउनशिप में 30.0 मीटर से कम चौड़ाई का पहुंच मार्ग नहीं होगा.

(2) निवासियों के सुख-सुविधाओं की स्थलीय सामाजिक अधोसंरचना विकासकर्ता द्वारा विकसित की जाएगी तथा उसका उसी प्रयोजन के लिए निर्धारण किया जाएगा और स्कूल, नर्सिंग होम, सामुदायिक भवन, क्लब इत्यादि के लिए आरक्षित भू-खंडों का उपयोग बदला नहीं जाएगा और सामुदायिक पार्किंग स्थल, बगीचे, ऐसे निक्षेप के साथ जो अनुरक्षण के लिए हिताधिकारियों से प्राप्त किये गये हैं, यथास्थिति, निवासी कल्याण संस्था या सामाजिक निकायों को सौंप दिये जाएंगे और वे विकासकर्ता के जाने के पश्चात् प्रचलन तथा अनुरक्षण के लिए उत्तरदायी होंगे.

(3) विकासकर्ता की ओर से यह बाध्यकारी होगा कि वह प्रथमतः निर्माणाधीन चरण (फेज) में मूलभूत अधोसंरचना उपलब्ध कराएँ और भूखण्डों/प्लेट्स के विक्रय के लिए ऐसी अनुज्ञा संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तब तक नहीं दी जाएगी जब तक कि संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश का यह समाधान नहीं हो जाता है कि विकासकर्ता द्वारा निर्माणाधीन फेज में मूलभूत अधोसंरचना पूरी कर ली गई है और विकासकर्ता को नगरपालिका क्षेत्र के भीतर प्रत्येक चरण (फेज) के कुल भूखंड तथा भवनों के 25% नगरपालिका प्राधिकारी के पास तथा नगरपालिका क्षेत्र के बाहर शासन के पास बंधक रखना होगा जो संचालक के यह समाधान होने के पश्चात् ही कि समस्त मामलों में विकास कार्य पूर्ण हो चुका है. समापन प्रमाण-पत्र जारी होने के पश्चात् निर्मुक्त किया जाएगा और समस्त विकसित सम्पत्ति के विक्रय की अनुमति जारी की जाएगी.

(4) यदि विकासकर्ता परियोजना के फेज के अभिन्यास संजूर होने से 7 वर्ष की कालावधि के भीतर फेज का विकास कार्य पूरा नहीं करता है, तो संबंधित स्थानीय प्राधिकारी बंधक भू-खंड तथा मकानों को नीलाम करने के लिए सशक्त होगा तथा उससे प्राप्त धन से विकास कार्य पूरा करने के लिए उस धन का उपयोग किया जाएगा.

(5) किसी भी प्रकार का विकास, चाहे वह भराव द्वारा या अन्यथा हो, गैर विकास क्षेत्र के भीतर, जैसे हरित क्षेत्र आदि में आता है जो ऐसे क्षेत्र के लिए जिसका टाउनशिप एक भाग है, लागू मास्टर प्लान में विहित है और जल प्रवाहों जैसे नाला, नहर, झील, नदियों तथा अन्य जल निकाय आते हैं. नहीं किया जाएगा. तथापि, सक्षम प्राधिकारी द्वारा पैदल, पगडंडी तथा साइकल मार्ग के लिए अनुज्ञात किया जा सकेगा.

(6) यदि कोई जल प्रवाह बिना किसी परिनिश्चित तट के निचली पड़ी भूमि से गुजरता हो तो विकासकर्ता को संबंधित प्राधिकारी द्वारा अवधारित जल प्रवाह के संरक्षण को अनुप्रेषित करने और अनुपस्थित करने हेतु अनुज्ञात किया जा सकेगा।

(7) टाउनशिप के बाहर निवासियों द्वारा, मास्टर प्लान सड़क/विद्यमान सड़क से पहुंच सभी समय अनुरक्षित किया जाना चाहिए।

8. टाउनशिप के लिए विशेष उपबंध.—(1) टाउनशिप परियोजना टाउनशिप के प्रवर्ग के अनुरूप सरकार द्वारा अनुमोदित समस्त विहित भूमि के उपयोग को सम्मिलित करते हुए एक एकीकृत टाउनशिप परियोजना है तथा विशेष टाउनशिप की सम्पूर्ण योजना ऐसी होगी कि परियोजना विद्यमान योजना मानकों में बताए गए विनिर्देशों को पूरा करेगी और मापदण्ड क्षेत्र के मास्टर प्लान या निकटतम क्षेत्र या मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 इन नियमों में विनिर्दिष्ट रूप से उल्लेखित के सिवाय के अनुसार होगा।

(2) वन तथा जल निकाय जैसे नदी, तालाब आदि के क्षेत्र को छोड़कर, टाउनशिप की सम्पूर्ण सकल क्षेत्र का तलक्षेत्र अनुपात 1:1:0 होगा तथा यदि इन उपबंधों में से किसी उपबंध के निर्वचन संबंधी कोई प्रश्न या विवाद उद्भूत होता है तो मामला राज्य सरकार को निर्दिष्ट किया जाएगा, जो मामले के विचारण के पश्चात् तथा यदि आवश्यक हों, तो पक्षकारों की सुनवाई के पश्चात् उपबंधों के निर्वचन पर विनिश्चय देगा तथा इन उपबंधों के निर्वचन पर सरकार का विनिश्चय अंतिम तथा सभी संबंधित पर बाध्यकारी होगा।

(3) निवासीय क्षेत्र समूह (क्लस्टर्स) अपार्टमेंट्स या इनके पड़ोस (नेबरहुड) या समुचित सड़क ग्रिड (संजाल) के या विकसित भू-खण्ड के रूप में सुपरिभाषित होना चाहिए तथा निवासीय विकास हेतु उपयोग करने हेतु प्रस्तावित कुल भूमि क्षेत्र में से आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों हेतु गृह निर्माण हेतु प्रयोजन निवासीय उपयोग के अंतर्गत कुल तल क्षेत्र अनुपात का कम से कम 15 प्रतिशत तक का उपबंध किया जाएगा।

(4) विकासकर्ता, निवासियों को स्रोत से अपेक्षित जल आपूर्ति करने का जिम्मेदार होगा तथा निवासियों के लिए पीने के पानी की व्यवस्था करने हेतु जिम्मेदार होगा तथा विकासकर्ता के लिए आवश्यक होगा कि वह पेयजल हेतु भण्डार स्थल को विकसित करे जिससे कि जलाशय से जल की आवश्यकता के अतिरिक्त प्रति व्यक्ति 140 लीटर प्रतिदिन जल की मांग पूरी हो सके, अग्निशमन, बागवानी, वाहन धुलाई आदि की जलापूर्ति तथा इसकी भण्डारण क्षमता संभावित जनसंख्या (निवासी तथा घुमन्तु निवासी) के यथा अवधारित अपेक्षित मात्रा के 1.5 गुना होगी तथा अपेक्षित जलापूर्ति संबंधित नगर निगम/स्थानीय प्राधिकारी से प्राप्त की जा सकेगी, यद्यपि, स्थानीय प्राधिकारी टाउनशिप को जल उपलब्ध कराने में असमर्थ रहने की दशा में विकासकर्ता का यह कर्तव्य होगा कि वह अपना स्रोत विकसित करे तथा विकासकर्ता से यह भी अपेक्षित होगा कि वह उचित आन्तरिक वितरण तथा संधारण प्रणाली विकसित करे तथा अनिवार्य रूप से टाउनशिप में भू-जल संवर्धन के उपाय करे तथा टाउनशिप की जल आपूर्ति हेतु अपेय जल तथा पेय जल हेतु पृथक् से पाइप लाईन होना चाहिए तथा ऐसे समस्त अनिवासी भवनों को जिनमें से 10,000 लीटर प्रतिदिन से अधिक का जल निष्कासन होता है तो ऐसे भवनों के दूषित जल को पुनः उपयोग योग्य बनाने वाली प्रणाली होगी तथा रिसाईकिलिंग संयंत्र की क्षमता बहने वाले पानी के बराबर या अधिक होना चाहिए जिससे कि शौचालय और किचिन तथा राष्ट्रीय भवन संहिता, भाग-नौ, प्लंबिंग सेवा धारा-दो के मानकों को छोड़कर जल निष्कासन के अधिकांश भाग का उपचार/ट्रीटमेंट (स्वच्छ) किया जाना संभव हो सके।

(5) विकासकर्ता, सीवेज तथा ठोस अपशिष्ट के व्ययन तथा उपचार (ट्रीटमेंट) हेतु मध्यप्रदेश प्रदूषण नियंत्रण मण्डल तथा केन्द्रीय लोक स्वास्थ्य अभियांत्रिकी पर्यावरण संगठन के मानकों तथा पर्यावरण (सुरक्षा) अधिनियम, 1986 (1986 का 29) के अनुसरण में पर्यावरण व्यवस्थाएं करेगा तथा यदि नगर निगम/स्थानीय प्राधिकारी के क्षेत्राधिकार के भीतर आने वाले टाउनशिप की दशा में विकासकर्ता नगर निगम/स्थानीय प्राधिकारी के साथ सीवेज तथा ठोस अपशिष्ट के व्ययन तथा उपचार का समन्वय समक्रमिक करेगा तथा बागवानी तथा अन्य अपेय प्रयोजन से सीवेज का पानी का उचित उपचार करना अनिवार्य होगा।

(6) विकासकर्ता बायोडिग्रेडेशन अपशिष्ट के व्ययन हेतु एक बायोडिग्रेडेशन प्रणाली अपनाएगा तथा इस संबंध में राष्ट्रीय भवन संहिता भाग नौ प्लंबिंग सेवा भाग दो लागू होगी।

(7) विकासकर्ता यह सुनिश्चित करेगा कि संबंधित विद्युत विकास कम्पनी लिमिटेड द्वारा नियत मानकों के अनुसार टाउनशिप को लगातार विद्युत् आपूर्ति होती रहे तथा विकासकर्ता द्वारा प्रवर्तित लोक निकाय उद्यम या सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रम के रूप में मध्यप्रदेश प्रदूषण नियंत्रण मंडल की सहमति से स्वतंत्र ऊर्जा उत्पादक इकाइयों को स्थापित कर सकता है। शहरी क्षेत्र के विद्युत अधिनियम, 2003 की धारा 9 में कैप्टिव जनरेशन के संबंध में एवं धारा 12 में विद्युत पारेषण, वितरण एवं उसके व्यापार के संबंध में प्रावधान किये गये हैं, जिसके अनुसार कोई व्यक्ति विद्युत पारेषण, वितरण एवं उसके व्यापार से संबंधित कार्यों को नहीं करेगा जब तक कि यह धारा 14 के अंतर्गत जारी किये गये लायसेंस द्वारा ऐसा करने के लिये प्राधिकृत नहीं कर दिया गया है या धारा 13 के अंतर्गत उसे ऐसा करने के लिये छूट नहीं दी गई है। स्पेशल टाउनशिप को यदि ग्रामीण क्षेत्रों में विकसित किया जाता है तो अधिसूचना

क्र. 2010-एफ-13-05-तेरह-06 दिनांक 25 मार्च 2006 के प्रावधानानुसार विद्युत वितरण हेतु लाईसेंस की आवश्यकता नहीं होगी. विद्युत अधिनियम की धारा 53 के प्रावधान सभी प्रकरणों में लागू होंगे. ऐसे क्षेत्रों में आवश्यक लाइनों, उपकेन्द्रों इत्यादि का निर्माण भी विकासकर्ता को स्वयं करना होगा. विकासकर्ता वर्तमान में विद्यमान आपूर्ति प्रणाली में से भी ऊर्जा ले सकता है तथा विकासकर्ता को नगर के विकास कराने की, विद्युत आपूर्ति लाने की लागत वहन करना होगी :

परंतु टाउनशिप अभियान को संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश के कार्यालय में अनापत्ति प्रमाण पत्र हेतु प्रस्तुत करते समय विकासकर्ता से यह अपेक्षित होगा कि विकासकर्ता विद्युत वितरण कम्पनी के कार्यालय द्वारा प्रमाणित तथा जारी की गई विद्युत प्रदाय योजना प्रस्तुत करे जिसमें टाउनशिप के फ्रिज (सीमांत) आपूर्ति बिंदुओं तक तथा टाउनशिप के भीतर की भी वितरण नैटवर्क से आपूर्ति बिंदु तक आपूर्ति बिंदु की विशिष्टियां अंतर्विष्ट होंगी.

(8) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के उपबंधों के अनुसरण में व्यापक शैक्षणिक सुविधाएं उपबंधित की जानी चाहिए.

(9) व्यावसायिक क्षेत्र का कुल भूमि क्षेत्र अनुपात का न्यूनतम 2 प्रतिशत कार्यालय स्थान हेतु होगा तथा अनौपचारिक व्यावसायिक गतिविधियां जैसे कि हाकर्स, ठेले आदि के लिए पर्याप्त उपबंध किए जाने चाहिए तथा निर्माण हेतु उपबंध मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के अनुसार होंगे.

(10) टाउनशिप का कम से कम 20 प्रतिशत हिस्सा मुक्त हरित क्षेत्र के रूप में छोड़ा जाएगा तथा यह समुचित भू-दृश्य (लैंडस्केपिंग) के साथ, पार्कों/उद्यानों/खेल के मैदानों आदि के रूप में विकसित होगा तथा हरित क्षेत्र का कम से कम 25 प्रतिशत ऊंचे बढ़ने वाले, काष्ठीय तथा छायादार पेड़ों के लिए विकसित होगा तथा इसके अतिरिक्त, टाउनशिप हेतु पर्यावरण मित्रीय कार्य प्रणाली (ईको फ्रेंडली प्रैक्टिस) यथा सौर जल तापन/सड़क (गली) प्रकाश व्यवस्था शासन के वर्तमान में प्रचलित नियमों तथा नीति के अनुसार स्थापित की जाएगी.

(11) टाउनशिप का संपूर्ण क्षेत्र, टाउनशिप के भीतर की ओर साथ ही बाहरी क्षेत्र से विद्यमान सड़कों की संलग्नता को विचार में रखकर सड़क ढांचे से जुड़ा होगा तथा संचार टावर्स लगाने (सेटअप) के लिए यथोचित स्थान चिन्हित किया जाएगा.

(12) पार्किंग का उपबंध नीचे वर्णित अनुसार किया जाएगा —

(क) (एक) खण्ड (ख) से (झ) में दिए गए अनुसार पार्किंग स्थल सड़क से परे छोड़े स्थान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 80 में दिए गए अनुसार प्रकाश संवातन के प्रयोजन से खुले छोड़े गए स्थानों के अतिरिक्त होंगे यद्यपि, 12 मीटर के खुले स्थान के सामने कार पार्किंग की एक पंक्ति का उपबंध न्यूनतम, 6 मीटर यानीय पहुँच मार्ग को घटाए बिना किया जाएगा.

(दो) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम, 55 के अधीन, अपेक्षित, भवन के आसपास के खुले स्थान का 50 प्रतिशत स्थान पार्किंग के लिए या माल लदाने या माल उतारने के स्थान का उपयोग करने हेतु अनुज्ञात किया जा सकेगा. बशर्ते कि भवन के आसपास का 3.6 मीटर की न्यूनतम दूरी का स्थान, किसी प्रकार की पार्किंग, माल लदाने या माल उतारने के स्थान के लिए मुक्त रखा जाएगा.

(ख) मोटरयानों (कार) के लिए उपबंधित पार्किंग स्थलों से परे प्रत्येक सड़क न्यूनतम 13.75 स्क्वायर मीटर क्षेत्र तथा स्कूटर तथा साइकल के लिए क्रमशः न्यूनतम 1.25 स्क्वायर मीटर तथा 1.00 स्क्वायर मीटर स्थान उपबंधित होगा.

(ग) विभिन्न अधिभोग के निर्माण में, वाहनों हेतु सड़क से परे पार्किंग स्थलों के लिए नीचे दी गई तालिका में यथा अनुबद्ध अनुसार व्यवस्था की जाएगी.

सारणी 1

पार्किंग स्थान से परे अतिरिक्त पार्किंग स्थल

अनुक्रमांक	अधिभोग	एक कार पार्किंग स्थान
(1)	(2)	(3)

(1)	(2)	(3)
	(एक) बहु-परिवार	(ख) एक वास गृह के लिए 100 वर्ग मीटर से 201 वर्ग मीटर से अधिक कुर्सी क्षेत्र.
	(दो) वासा स्थापना, पर्यटक गृहों एवं वास सुविधाओं सहित होटल.	70 वर्ग मीटर
2	शैक्षणिक	प्रशासनिक कार्यालय क्षेत्र तथा सार्वजनिक सेवा क्षेत्रों के लिए 70 वर्ग मीटर कुर्सी क्षेत्र या उसका भाग.
3	संस्थागत (चिकित्सा)	10 बिस्तर (निजी) 15 बिस्तर (सार्वजनिक)
4	(एक) सभा हाल, सिनेमा, थिएटर्स (दो) रेस्टोरेन्ट (तीन) मैरिज (शादी) हाल, सामुदायिक भवन	25 सीटें प्रथम 20 सीटों तक निरंक, प्रत्येक अतिरिक्त 20 सीटों के लिए एक 200 वर्ग मीटर प्लान क्षेत्र
5	(एक) निजी कारबार के लिए कारबार कार्यालय तथा फर्म्स. (दो) सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक कार्यालय	50 वर्ग मीटर कुर्सी क्षेत्र या उसका भाग 100 वर्ग मीटर कुर्सी क्षेत्र
6	वाणिज्यिक	100 वर्ग मीटर कुर्सी क्षेत्र या उसका भाग
7	औद्योगिक	200 वर्ग मीटर कुर्सी क्षेत्र या उसका भाग
8	भंडारकरण	500 वर्ग मीटर या उसका भाग

टिप्पण 1.—सभा गृह के मामले में शैक्षणिक भवनों को पार्किंग स्थान अनुक्रमांक 4 के अनुसार उपबंधित होगा.

टिप्पण 2.—दुकानों की दशा में 100 वर्ग मीटर तक के भू-खण्ड के लिए पार्किंग स्थल हेतु बल देने की आवश्यकता नहीं है.

टिप्पण 3.—4,00,000 से अधिक आबादी वाले महानगरीय शहरों के लिए पार्किंग स्थान से हटकर पार्किंग के लिए अपेक्षाएं मोटे तौर पर कालम (3) पर आधारित होगी और बढ़ते हुए यातायात जनित, ट्राफिक पद्धति साथ ही नगर में वाहनों की प्रकृति के अनुकूल समुचित रूप से अंगीकृत करता हुआ हो.

(घ) अन्य प्रकार के यान.—अनिवासीय भवन के लिए, उपरोक्त उपबंधित 25 से 50 प्रतिशत से अधिक पार्किंग क्षेत्रों के अतिरिक्त पार्किंग स्थान, अन्य प्रकार के वाहनों की पार्किंग के लिए तथा अन्य वाहनों के लिए अपेक्षित अतिरिक्त स्थान, शहर में बढ़ते यातायात की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, प्राधिकारी द्वारा यथाविनिश्चित किया जाएगा.

(ङ) सड़क से परे पार्किंग स्थान, सड़क को यथोचित यानीय पहुंच तथा चालन के क्षेत्र, वीथिकाओं और वाहन के यथोचित युक्ति चालन (मनुवरिंग) के लिए आवश्यक ऐसे अन्य प्रावधान इन नियमों में अनुबद्ध पार्किंग स्थान से अनन्य होंगे.

(च) यदि इन नियमों द्वारा अपेक्षित कुल पार्किंग स्थान, संपत्ति स्वामियों के समूह द्वारा उनके पारस्परिक हितों के लिए उपबंधित है, तो ऐसे स्थान के ऐसे उपयोग का प्राधिकारी के अनुमोदन के अध्वधीन रहते हुए इन नियमों के अधीन पार्किंग स्थान से परे पार्किंग को पूरा करने की आवश्यकता के रूप में अर्थ लगाया जा सकेगा.

- (छ) वाणिज्यिक (कामर्शियल) औद्योगिक तथा भंडारकरण के भवनों के लिए उपबंधित पार्किंग स्थान के अतिरिक्त माल चढ़ाने (लदान) तथा माल उतारने की कार्रवाईयों के लिए 3.5 मीटर × 7.5 मीटर का एक ऐसे स्थान की दर पर प्रत्येक 1000 वर्ग मीटर के फर्श क्षेत्र या उसका भाग उपबंधित किया जाएगा.
- (ज) पार्किंग स्थान, पत्थरों से जड़े और विभिन्न प्रकार के वाहनों के लिए स्पष्ट रूप से चिह्नित होंगे.
- (झ) आधार तल में उपबंधित पार्किंग स्थानों के मामले में यथोचित चौड़ाई की कम से कम दो रैम्प तथा ढाल के अधिमानतः विपरीत किनारों पर उपबंधित किए जाएंगे.
9. फीस तथा प्रभार.—(1) विकासकर्ता को निम्नलिखित रकम का भुगतान, निम्नलिखित के लिए प्राधिकारियों को करना होगा—
- (क) विशेष टाउनशिप अनुमोदन के लिए आवेदन फीस—साइट अनुमोदन का आवेदन प्रस्तुत करते समय आवेदन फीस (प्ररूप 1 में)
- (एक) 30 हेक्टर तक के क्षेत्र के विकास के लिए — रुपये 300 प्रति हेक्टर
- (दो) 40 हेक्टर तक के क्षेत्र के विकास के लिए — रुपये 500 प्रति हेक्टर
- (तीन) 50 हेक्टर तक के क्षेत्र के विकास के लिए — रुपये 1000 प्रति हेक्टर

उपरोक्त फीस, चालान द्वारा संदत्त की जाएगी तथा उसकी प्रति संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश के कार्यालय में प्रस्तुत की जाएगी तथा यह टाउनशिप परियोजना के अनुमोदन नहीं होने की दशा में भी अप्रतिदेय होगी.

- (ख) अभिन्यास अनुमोदन के लिए आवेदन फीस, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 में दी गई प्रक्रिया तथा उपबंध के अनुसार अभिन्यास के अनुमोदन के लिए आवेदन प्रस्तुत करते समय संदत्त की जाएगी.
- (ग) भूमि व्यपवर्तन फीस अभिन्यास (प्ररूप 2) के अनुमोदन हेतु आवेदन के साथ प्रदत्त की जाएगी तथा राजस्व प्राधिकारी द्वारा नियत दर के अनुसार होगी तथा रकम सुसंगत उपशीर्ष में चालान द्वारा संदत्त की जाएगी और चालान की प्रति, प्ररूप के साथ प्रस्तुत की जाएगी तथा शुद्ध रकम को जमा करने का दायित्व विकासकर्ता पर होगा तथा रकम, राजस्व प्राधिकारियों से, संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सत्यापित होगी.
- (घ) कालोनी विकास प्रभार, स्थानीय प्राधिकारी जिसके क्षेत्र/क्षेत्राधिकार में प्रचलित दर के अनुसार, टाउनशिप प्रस्तावित स्थित है, के खाते में संदत्त की जाएगी तथा पावती की एक प्रति संचालक के कार्यालय में आवेदन प्ररूप 2 के साथ प्रस्तुत की जाएगी.

10. उपांतरण की शक्ति.—(1) राज्य सरकार को शक्ति होगी कि वह आपवादिक परिस्थितियों में और यदि आवश्यकता उद्भूत होती है तो विकासकर्ता द्वारा आवेदन पर संचालक द्वारा अनुमोदित टाउनशिप के अभिन्यास को उपांतरित करे.

- (2) ऐसा उपांतरण प्रत्येक फेज के लिए केवल एक बार संभव होगा.
- (3) कोई भी उपांतरण टाउनशिप के मूलभूत प्रवर्ग में या मूल स्थल विन्यास में नियत भूमि उपयोग के विभिन्न प्रतिशतता में अनुज्ञात नहीं होगा.
- (4) ऐसे उपांतरण के लिए आवेदन फीस जो नियम 9 के उपनियम (1) के खण्ड (क) में उल्लिखित रकम की दुगुनी होगी, केवल उस क्षेत्र जिसके लिए उपांतरण चाहा गया है, के साथ संलग्न होगी.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
वर्षा नावलेकर, उपसचिव.

अनुसूची
(नियम 4 देखिए)

विशेष टाउनशिप के लिए अपेक्षित न्यूनतम क्षेत्र

टाउनशिप का प्रवर्ग	प्राथमिक गतिविधियों का वर्णन	प्राथमिक गतिविधियों के लिए उपयोग होने वाला कुल निर्मित क्षेत्र का न्यूनतम अनुपात	अपेक्षित न्यूनतम क्षेत्र (हेक्टर में)			शासकीय भूमि का अधिकतम क्षेत्र जो आवंटित हो सकता है (हेक्टर में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
टाउनशिप अपनी प्राथमिक गतिविधियों के रूप में एक या अधिक गतिविधियों का मिश्रण रख सकता है.	टाउनशिप आधारित टेक्नालॉजी पार्क, शिक्षा, चिकित्सा/स्वास्थ्य देख-रेख टाउनशिप, पर्यटन से संबंधित टाउनशिप, आवासीय, क्रीड़ा.	30 प्रतिशत से अधिक प्राथमिकता गतिविधियां	30	25	20	ऐसी भूमि की उपलब्धता के अध्यधीन परियोजना के कुल आकार का 15 प्रतिशत.

प्ररूप-1

विशेष टाउनशिप के विकास के लिए आवेदन

[नियम 6 (1) देखिए]

प्रति,

संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश,
कचनार, पर्यावास परिसर,
ई-5, अरेरा कालोनी,
भोपाल-16

विशेष टाउनशिप के विकास की अनुज्ञा हेतु निम्नलिखित ब्यौरों के साथ आवेदन प्रस्तुत है :—

1. विकासकर्ता का पूरा नाम
2. संबंधित स्थानीय प्राधिकारी, नगरपालिक निगम/नगरपालिका/नगर पंचायत/ग्राम पंचायत से अनापत्ति प्रमाण पत्र
3. वर्तमान पता
4. विकसित की जाने वाली भूमि के सर्वे नम्बर के ब्यौरे
5. अधिकार जिसके अधीन आवेदक ने भूमि धारण की है
6. टाउनशिप स्थापन के लिए आर्थिक स्रोत के ब्यौरे
7. प्रस्तावित टाउनशिप का प्रवर्ग जिसका विकास किया जाना है

संलग्नक :

1. प्रोजेक्ट रिपोर्ट
2. साइट प्लान

3. भू-स्वामित्व अभिलेख (खसरा नम्बर, नक्शा तथा भूमि का नामांतरण, मूल प्रति में)
4. दिनांक को शुल्क रु. प्राप्ति की प्रतिलिपि
5. कम्पनी का संगम अनुच्छेद
6. अन्य

मैं/हम, एतद्वारा यह घोषणा करता हूँ/करते हैं कि ऊपर दिए गए ब्यौरे सत्य हैं तथा मैं/हम, आपके द्वारा अपेक्षित कोई अन्य ब्यौरे प्रस्तुत करने हेतु तैयार हूँ/हैं. कृपया मुझे/हमें टाउनशिप स्थापित करने हेतु अनुज्ञा प्रदान करें.

(आवेदक के हस्ताक्षर)

प्ररूप-2

[नियम 6 (4) देखिए]

मध्यप्रदेश विशेष परियोजना तथा टाउनशिप (विकास, विनियमन तथा नियंत्रण), नियम, 2010 के नियम 6 (4) के अधीन विशेष टाउनशिप हेतु अभिन्यास के अनुमोदन के लिए आवेदन

प्रति,

संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश,
कचनार, पर्यावास परिसर,
ई-5, अरेरा कालोनी,
भोपाल-16

महोदय,

मैं, एतद्वारा, ग्राम में विशेष टाउनशिप परियोजना के अभिन्यास ब्यौरे प्रस्तुत करता हूँ तथा मध्यप्रदेश विशेष परियोजना तथा टाउनशिप (विकास, विनियमन तथा नियंत्रण) नियम, 2010 के नियम 6(4) द्वारा अपेक्षित किए गए अनुसार निम्नलिखित ब्यौरे प्रस्तुत करता हूँ. कृपया मुझे विकास कार्य का अनुमोदन प्रदान करें.

- | | | | |
|-----|---|----------|---------|
| (1) | विकासकर्ता का पूरा नाम | | |
| (2) | पता तथा दूरभाष क्रमांक | | |
| | स्थायी | | |
| | वर्तमान | | |
| (3) | भूमि का ब्यौरा, खसरा नंबर सम्मिलित करते हुए ग्राम | खसरा नं. | क्षेत्र |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| (4) | स्वामित्व प्राप्ति | | |
| (5) | विकास के लिए आवेदित फेज, फेज की कुल संख्या | | |
| (6) | फीस के ब्यौरे; | | |
| | आवेदन फीस; | | |
| | भूमि व्यवर्तन फीस | | |
| | कालोनी विकास प्रभार | | |

संलग्न अभिलेख

- (1) स्वामित्व के अभिलेख (खसरा, चालू वर्ष का नक्शा, नामांतरण मूल में प्रस्तुत करना होगा).
- (2) शासन द्वारा अनुमोदित स्थल योजना (साईट प्लान)

- (3) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 17 तथा मध्यप्रदेश विशेष परियोजना तथा टाउनशिप (विकास, विनियमन तथा नियंत्रण) नियम, 2010 के अनुसार निम्नलिखित से युक्त ब्यौरेवार परियोजना रिपोर्ट के साथ प्रस्तावित ब्यौरेवार विकास योजना 5 प्रतियों में :—
- (एक) सड़क, पार्क, उद्यान के लिए खुला स्थान और खेल मैदान की सुख-सुविधाओं के लिए उपयोगी क्षेत्र के समस्त ब्यौरे दर्शाते हुए अभिन्यास योजना.
- (दो) समस्त सेक्टरों के क्षेत्र तथा व्यक्तिगत भू-खण्ड तथा निर्मित क्षेत्र फर्श क्षेत्र अनुपात, पार्श्व खुला स्थान, ग्राउण्ड कवरेज, पार्किंग, ऊंचाई आदि के अभिन्यास योजना के ब्यौरे, समस्त विकास क्षेत्र की भवन योजना.
- (तीन) अनुमानित जनसंख्या, अपेक्षित सुख-सुविधाएं तथा शासन द्वारा अनुमोदित प्रचलित योजना मानकों के संदर्भ के साथ प्रस्तावित सुख-सुविधाएं तथा समस्त मूल सुख-सुविधाओं के स्रोत और क्रियान्वयन एवं अनुरक्षण तथा करों के बारे में उसके ब्यौरे.
- (चार) स्कीम में सम्मिलित समस्त क्षेत्रों की जोनिंग के ब्यौरे.
- (पांच) स्कीम में उपयोग किए जाने वाला फर्श क्षेत्र अनुपात/प्रस्तावित कुल निर्मित क्षेत्र के ब्यौरे.
- (छः) उपबंधित इको फ्रेंडली सुख-सुविधाओं के ब्यौरे.
- (सात) सड़क अनुक्रम तंत्र तथा सड़क की चौड़ाई, पैदल सुविधा, गली सज्जा, पौधारोपण, फुटपाथ, तलमार्ग (सबवे) क्षेत्र के साथ ब्यौरे.
- (आठ) ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना के ब्यौरे.
- (नौ) मुख्य झीलों और नदी का उच्चतम बाढ़ स्तर, यदि कोई हो, तो प्रमाणित जल स्रोत विभाग दर्शाते हुए योजना.
- (दस) कुल निर्मित क्षेत्र/स्थान के वितरण के ब्यौरों को दर्शाते हुए योजना.
- (ग्यारह) जल प्रदाय वितरण प्रणाली को दर्शाते हुए योजना, जिसमें जलाधान, पुनर्उपयोग (रिसाइक्लिंग) प्रणाली, रेनवाटर हारवेस्टिंग प्रणाली के ब्यौरे सम्मिलित हैं.
- (बारह) तूफान (बाढ़) जल निकासी स्कीम के ब्यौरे.
- (तेरह) अग्निशमन तकनीकी तथा अग्निशमन स्टेशन के ब्यौरे.
- (चौदह) विद्युत वितरण कम्पनी से विद्युत प्रदाय वितरण योजना की प्रति.
- (4) कम्पनी का संगम अनुच्छेद.
- (5) पर्यावरणीय अनापत्ति की प्रति.
- (6) आवेदन फीस के चालान की प्रति.
- (7) भूमि व्यपवर्तन फीस चालान की प्रति.
- (8) कालोनी विकास प्रभारों की प्राप्ति की प्रति.
- (9) अन्य ब्यौरेवार अभिन्यास योजना, निर्मित क्षेत्र, तल क्षेत्र अनुपात, पार्श्व खुला स्थान, ग्राउण्ड कवरेज, पार्किंग भवन की ऊंचाई इत्यादि दर्शाते हुए, भू-खण्ड के साथ संलग्न समस्त शाखाओं के विकास की निर्माण योजनाएं.

विकासकर्ता के हस्ताक्षर :

नाम :

पता :

प्ररूप-3

विशेष टाउनशिप के विकास के लिए अभिन्यास की मंजूरी/इंकार

क्रमांक

दिनांक

प्रति,

.....

विशेष टाउनशिप फेज दिनांक के विकास के लिए अभिन्यास के अनुमोदन हेतु आपके आवेदन के संदर्भ में, नीचे दी गई विनिर्दिष्ट भूमि जिसके लिए मध्यप्रदेश शासन, आवास तथा पर्यावरण विभाग ने अनुमोदन प्रदान कर दिया है.

मैं, एतद्वारा आपको सूचित करता हूँ कि निम्नलिखित निबंधनों तथा शर्तों के अधधीन प्राधिकारी द्वारा मंजूरी निरस्त/प्रदान की गई है :-

1. विकासकर्ता को मध्यप्रदेश विशेष टाउनशिप (विकास, विनियमन तथा नियंत्रण) नियम, 2010 के उपबंधों का पालन करना होगा.
2. अभिन्यास योजना में चिन्हित कुल विकसित क्षेत्र का पच्चीस प्रतिशत संचालक के पास बंधक रहेगा.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

संचालक,
 नगर तथा ग्राम निवेश
 मध्यप्रदेश, भोपाल

संलग्न-अनुमोदित अभिन्यास योजना.

प्ररूप-4

[नियम 6 (6) देखिए]

समापन रिपोर्ट

प्रति,

संचालक,
 नगर तथा ग्राम निवेश,
 कचनार, पर्यावरण परिसर,
 ई-5, अरेरा कालोनी,
 भोपाल-16

1. मैं, एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि टाउनशिप के फेज का विकास कार्य अपेक्षित विनिर्देशों के अनुसार पूरा हो गया है. भूमि का विकास मेरे द्वारा किया गया है तथा विक्रय/अधिभोग के लिए उपयुक्त है.

2. मैं आपसे समापन प्रमाण-पत्र जारी करने का अनुरोध करता हूँ.
3. मैं आपसे आपके पास बंधक पच्चीस प्रतिशत क्षेत्र को निर्मुक्त करने का अनुरोध करता हूँ.
4. मैं आपसे मेरे द्वारा विकसित संपत्ति के विक्रय हेतु अनुज्ञा प्रदान करने का अनुरोध करता हूँ.

संलग्नक—1. निर्मित क्षेत्र की योजना

2. बंधक विलेख की प्रति

विकासकर्ता के हस्ताक्षर :

नाम :

पता :

प्ररूप-5

[नियम 6 (6) देखिए]

समापन प्रमाण-पत्र

1. मैं, एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि टाउनशिप के फेज का द्वारा विकसित किया है, विकास कार्य पूर्ण कर लिया गया है तथा लागू विनिर्देशों तथा नियमों के अनुरूप पाया गया तथा विकास कार्य निरीक्षण में संतोषप्रद पाया गया है.

परिणामस्वरूप निम्नलिखित आदेश किया जाता है:—

1. टाउनशिप का 25 प्रतिशत क्षेत्र बंधक से निर्मुक्त किया जाए.
2. विकसित क्षेत्र के विक्रय के लिए अनुमति दी जाए.
3. टाउनशिप के फेज के लिए समापन प्रमाण-पत्र जारी किया जाए.

संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश

भोपाल, दिनांक 16 जून 2010

क्र. एफ-3-4-2009-32.—भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड “ख” के अनुसरण में आवास एवं पर्यावरण विभाग की सूचना क्रमांक एफ-3-4-2009-32, दिनांक 16 जून 2010 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
वर्षा नावलेकर, उपसचिव.

Bhopal, the 16th June 2010

No.—F-3-4-32-09.—WHEREAS in view of growing urbanization in and around the towns in the State of Madhya Pradesh, the Government of Madhya Pradesh finds it expedient to frame rules to promote and regulate the growth of townships in and around urban areas;

NOW, THEREFORE, the following draft of rules which the State Government proposes to make in exercise of the powers conferred by Section 85 read with sub-section (3) of Section 24 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) is hereby published as required by sub-section (1) of Section 85 for information of all persons likely to be affected thereby and notice is hereby given that the said draft will be taken into consideration on the expiry of thirty days from the date of publication of this Notice in the Madhya Pradesh Gazette.

Any objection or suggestion which may be received from any person with respect to the said draft of rules on or before the expiry of the period specified above will be considered by the State Government.

DRAFT OF RULES

1. **Short title.**— These rules may be called the Madhya Pradesh Special Project and Township (Development, Regulation and Control) Rules, 2010.

2. **Definitions.**— (1) In these rules, unless the context otherwise requires,—

- (a) “Act” means the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973);
- (b) “developer” means a company duly incorporated under the Companies Act, 1956 (No. 1 of 1956) or a colonizer or a society or a trust or an authority constituted under an Act which undertakes the task of constructing a special project or township;
- (c) “on-site physical Infrastructure” means all the on-site services required for the resident population;
- (d) “on-site social Infrastructure” means all the on-site supportive amenities facilitating the resident population;
- (e) “special project and township” means an integrated development of a contiguous parcel of land which contains within itself requisite on-site physical and social infrastructure, with access to main town and fulfils all conditions laid down under these rules.

(2) All other terms used in these rules shall have the same meaning as assigned to them under the Act and the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984.

3. **Applicability.**— These rules shall be applicable to any land situated in the entire State of Madhya Pradesh:

Provided that where they apply to a land situated in Planning area as notified under section 13 (1) of the Act, the provisions of these rules shall supersede the rules applicable for the planning area, as far as they are in conflict with these rules, and in case the land situated out side planning area, these rules shall apply to such area out side planning area as may be specified under section 24 (3) of the Act.

4. **Area Requirement.**— The minimum area required for these rules to be applicable shall be as laid down in the Schedule appended to these rules and may be amended from time to time by the State Government, and on demand by the developer, the State Government may allot the government land as per rules to the developer subject to the maximum restriction laid down in the Schedule :

Provided that the Government land may not be allotted to the developer, if —

- (i) the land is required by a department of the Central or State Government for a definite public purpose;
- (ii) the land is earmarked for a city level green area;

- (iii) the authority under whose jurisdiction the land lies, has a valid reason for non-allotment of the land to the developer and the State Government concurs with the reasons;
- (iv) for any other valid and exceptional reasons that the Government may deem fit:

Provided further that in the event the Government finds it undesirable to allot the government land to the developer, the developer shall be duty bound to provide access to the said government land through his own property, if so required and directed by the competent authority.

5. Special concession.— (1) The land use of special project/township shall be as per the layout plan of the project approved by the Competent Authority under sub-rule (4) of rule 6, and the developer shall not have the freedom to realign the proposed roads of the city development plan/Master Plan or an existing road, having a width of 18m and above, but may realign roads below 18m in consultation with the Director, Town and Country Planning, within the township on the cost of developer.

(2) The dwelling units /plots, constructed/ developed for EWS (economically weaker section) shall be exempted from registration charges.

(3) Any Government land falling under township area may be leased out to the developer at the prevailing guideline rate or rates fixed by the District Collector in case guideline rates are not available to the extent as specified in Schedule-A.

(4) There shall be no ceiling limit for holding agriculture land to be purchased by the owner/developer for such project because the land will be diverted for the purpose of establishment of Special Township and Krishi Jot Uchattam Seema Adhiniyam 1960 is not applicable on diverted lands hence this provision shall not be applicable on such lands.

6. Procedure for clearance of a special project and township project.—(1) Application for development of a special project and township shall be made in Form 1 to the Director, Town and Country Planning and copy of the same shall also be submitted to the jurisdictional district office of the Town and Country Planning, and the application shall be accompanied by a project report outlining the category and nature of the project, site plan of the area proposed to be developed indicating the area reserved for various land uses, planning norms adopted, an indicative plan of the built up areas proposed on the land, the kinds of structures to be built and their area and the proposed phases of development indicating on layout, and it will also be essential that at the time of submission of the application, the developer should have at least 80% of ownership of the contiguous land over which he intends to set up the township:

Provided that if there is Government land inside the township for the allotment of which the developer has applied, ownership records for the same shall not be required and if the Government land is allotted to the developer a copy of the allotment order of the said land issued by the competent authority shall be annexed.

(2) The Director shall scrutinize the proposal and shall, if it is found as per the provisions specified under these rules, forward the same to the State Government within a period of 30 days from the date of receipt of the proposal:

Provided that if the Director fails to forward the complete proposal within 60 days to the State Government, the applicant shall be free to approach the State Government, in which case the State Government shall be free to issue necessary directions to the Director for disposal of the case in a specified time period.

(3) On receipt of the proposal from the Director, the State Government shall after further scrutiny as may be required, approve the proposal as soon as possible for setting up of the special township and intimate the approval with a copy of the approved site plan of the township to the applicant, the Director and the district office under the jurisdiction of which the land falls.

(4) Upon approval of the proposal, the applicant shall submit an application in Form 2 along with a detailed layout plan for each land use in the entire land of the project to the office of the Director, Town and Country Planning and the Director shall approve the layout plan within 15 days of receipt of the application failing which the applicant shall be free to approach the State Government which shall issue necessary directions to the Director for approval of the case :

Provided that the detailed layout plan submitted by the developer shall be in broad agreement to the original land use plan approved earlier by the Government under rule 6 (3) and in case of any deviation the reason for such deviation shall have to be explained and only if the reasons is found appropriate and the percentage of land designated under the different land uses is as per the approval granted by the State Government earlier under sub-rule (3), the Director shall sanction the layout plan of the township and accord approval in Form 3:

Provided further that the Director may permit the break up of the township project into a maximum of three phases but the layout of the second phase shall be approved at the commencement of the first phase:

Provided also that while breaking up the project into phases, the Director shall ensure that adequate mix of all land uses to be developed in the township including economically weaker section housing, is provided in each phase, and approval of the layout plan of a particular phase for Special Township shall be given for a period of seven years, and development of a single phase of the township must be completed within a maximum of seven years from the date of approval of the layout by the Director, failing which the Director shall be free to proceed against the developer as per provisions in sub-rule (4) of rule 7.

(5) The Competent Authority under these rules for sanctioning layouts of special townships shall be the Director, Town and Country Planning and The jurisdiction of local authorities under any other Act shall not apply to such cases except for granting building permission before actual construction and requirement of a no objection certificate from them at the time of application by the developer, and statutory clearance from relevant departments/ authorities shall have to be obtained by the developer.

(6) Upon completion of the development of the township, the developer shall have to submit a completion report in Form 4 upon which a completion certificate shall be issued by the competent authority in Form 5 after due inspection and the period for operation and maintenance shall be conducted from the date of issue of the completion certificate.

7. General provisions.— (1) All on-site physical infrastructure shall be maintained by the developer for a period of 5 years which shall be the operation and maintenance period after the issue of completion certificate from the competent authority, and the entire township should have an approach road not less than 30.0 meters wide.

(2) On site social infrastructure of resident amenities shall be developed by the developer and shall be disposed for the same purpose, and use of the plots reserved for school, nursing home community hall club etc. shall not be changed, and community parking space gardens shall be handed over to resident welfare associations or social bodies, as the case may be along with the deposits which have been taken from the beneficiaries on account of maintenance, and they shall be responsible for operation and maintenance after exit of developer.

(3) It would be obligatory on the part of the developer firstly to provide for basic infrastructure in the phase under construction and as such no permission for sale of plots/flats shall be allowed by the Director, Town and Country Planning unless the basic infrastructure of the ongoing phase is completed by the developer to the satisfaction of the Director, Town and Country Planning, and the developer shall have to mortgage 25% of total plots and houses of each phase inside municipal area within municipal authority and outside municipal area with the Government which shall be released and permission for sell of all developed property shall be issued only after the Director has issued the completion certificate after being satisfied that the development work is complete in all respects.

(4) If the developer does not complete the development work of the phase within a period of 7 years from sanction of the layout of the phase of the project, the concerning local authority shall be empowered to auction the mortgaged plots and houses and utilize the money for completing the development work with the money received.

(5) No development whatsoever, whether by filling or otherwise shall be carried within the no-development zones like green belt etc. as prescribed in the Master Plan for the applicable area of which the township is a part and along water courses such as nullahs, canals, lakes, rivers and other water bodies, however, pedestrian pathways and bicycle tracks may be permitted by the competent authority.

(6) If a water course passes through a low lying land without any well defined bank, the developer may be permitted to re-direct the water courses to an alignment and cross section determined by the authority concerned.

(7) Access to master plan roads/existing roads by residents outside the township should be maintained at all times.

8. Special provisions for townships.—(1) The township project has to be an integrated township project incorporating all the prescribed land uses as approved by the Government as per the category of the township and the overall planning of the special townships shall be such that the project shall meet with the specifications spelt out in the prevailing planning standards and the norms shall be as per the prevailing master plan of the area or the nearest area or the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984 except for those specifically mentioned in these rules.

(2) The floor area ratio of entire gross area of the township excluding the area of forest and water bodies like river, pond etc. shall be 1: 1.0 and if any question or dispute arises with regard to interpretation of any of these provisions, the matter shall be referred to the State Government, which after considering the matter and, if necessary, after giving hearing to the parties shall give a decision on the interpretation of the provisions, and the decision of the Government on the interpretation of these provisions shall be final and binding on all concerned.

(3) The residential area should be well defined in clusters, apartments or neighborhoods or in plotted development with proper road grid and out of the total floor area proposed to be utilized for residential development, provision for housing for the economically weaker sections shall be at least 15% of the total floor area ratio under residential use.

(4) The developer shall be responsible for providing the required water supply from the source to the residents and the developer shall be required to develop the storage point for drinking water such as a water reservoir for meeting the water requirement of 140 liters per capita per day exclusive of requirement of water for fire fighting, gardening, vehicle washing etc. and the storage capacity of the same shall be at least 1.5 times of the actual required quantity as determined by the projected population (resident and floating) and the required water supply may be obtained from the respective Municipal Corporation/Local Authority, however, in the event that the local authority is unable to provide water to the township, it shall be the duty of the developer to develop the source himself and the developer would be required to develop proper internal distribution and maintenance system and shall compulsorily undertake rainwater harvesting within the township, and water supply in the township should incorporate separate lines - one for non-drinking purposes and the other for supplying potable water and all non-residential buildings having a discharge of over 10,000 liters a day should incorporate a wastewater recycling system and the capacity of the recycling plants should be equal to or more than the water in flow requirements so that it may be possible to treat major part of the discharge except that from toilets and kitchens and the norms of the National Building Code, Part-IX Plumbing Services Section-II shall apply.

(5) The developer shall make adequate and environment friendly arrangements for the disposal and treatment of sewage and solid waste as per the norms of the Madhya Pradesh Pollution Control Board and Central Public Health Engineering Environment Organization and in accordance with provisions of the Environment (Protection) Act, 1986 (No. 29 of 1986), and in case the township falls within the jurisdiction of a Municipal Corporation/Local Authority, the developer shall co-ordinate/synchronize the disposal and treatment of sewage and solid waste with the Municipal Corporation/Local Authority and recycling of properly treated sewage water for gardening and other non-drinking purposes will be compulsory.

(6) The developer shall adopt a bio-degradation system for disposal of bio-degradable waste and the National Building Code; Part-IX Plumbing Services Section-II shall apply in this regard.

(7) The developer shall ensure continuous power supply to the township area as per norms fixed by concerning Electricity Development Company Limited, and the public sector enterprises or joint venture promoted by the developer can establish independent power producers with the consent of Madhya Pradesh Pollution Control Board. Captive generation of electricity and its transmission, distribution and trade in urban areas is provided in. Section 9 and sect.12 of Electricity Act 2003. According to which no person shall do business related to generation transmission, and trade of electricity till he is authorized to do so by a license issued under Section 14 or he is exempted to do so under Section 13. If the township is to be developed in rural areas, the license for distribution shall not be required as per the notification no. 2010- F 13-05 Terah-06 dated 25 March 2006. The provisions of Section 53 of Electricity Act 2003 shall be applicable in all the cases. The developer shall on his own construct substation and necessary lines. The developer may get energy from the existing supply system and the expenses to extend the supply to the township shall be borne by the developer :

Provided that at the time of submission of the layout of the township for clearance in the Office of the Director, Town and Country Planning, the developer shall be required to submit an electric supply plan certified and issued by the office of the Electricity Distribution company which shall contain the details of the route the supply line will take from the supply point to the fringes of the township and the distribution network within the township.

(8) Comprehensive educational facilities should be provided as per the provisions of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984.

(9) A minimum of 2% of total floor area ratio of commercial area shall be for office spaces and sufficient provision should be made for informal commercial activities like hawkers, the thelas etc. inside commercial areas and provisions for construction shall be as per the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984.

(10) At least 20% of the township area should be left as open green area and this should be developed as parks/ gardens/playgrounds etc. with proper landscaping, and at least 25% of the green area should be under cover of high growing variety, woody and shaded trees, and in addition, eco friendly practices like solar water heating/ street lighting for the township shall be installed as per prevailing rules and policy of the Government.

(11) The entire area of township shall be knitted with road pattern, taking into consideration the linkages with existing roads within the township and the outside area as well and adequate space should be earmarked for setting up communication towers.

(12) Parking shall be provided as mentioned below,—

- (a)
 - (i) The spaces to be left out for off-street parking as given in clause (b) to (i) shall be in addition to the open spaces left out for lighting the ventilation purposes as given in rule 80 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984, however, one row of car parking may be provided in the front open space of 12 meters without reducing the clear vehicular access way to less than 6 meters.
 - (ii) Further 50 percent of the open spaces required under rule 55 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984 around buildings may be allowed to be utilized for parking or loading or unloading spaces, provided that minimum distance of 3.6 meters around the building shall be kept free from any parking, loading or unloading spaces.
- (b) Each off-street parking space provided for motor vehicles (car) shall not be less than 13.75 square meters area, and for scooters and cycles the parking spaces provided shall not be less than 1.25 square meters and 1.00 square meters respectively.
- (c) For buildings of different occupancies, off-street parking spaces for vehicle shall be provided as stipulated in the table below.

TABLE
Off street Parking Space

S. No. (1)	Occupancy (2)	One Car Parking space (3)
1	Residential (i) Multi-family	(a) For 2 tenements having carpet area 101 to 200 square meters. (b) 1 tenements for 100 square meters exceeding 201 square meters carpet area.
	(ii) Lodging establishments, tourist homes and hotels with lodging accommodations	70 square meter
2	Educational	70 square meters carpet area or fraction thereof Administrative office area and public service areas.
3	Institutional (Medical)	10 beds (private) 15 beds (public)

(1)	(2)	(3)
4	(i) Assembly halls, Cinema, Theaters (ii) Restaurants	25 seats Up to first 20 seats nil, one for every additional 20 seats
	(iii) Marriage Halls, Community Halls	200 square meters plot area
5	(i) Business office and firms for private business (ii) public or semi public-offices	50 square meters carpet area or fraction thereof 100 square meters carpet area
6	Mercantile	100 square meters carpet area or fraction thereof
7	Industrial	200 square meters carpet area or fraction thereof
8	Storage	500 square meters or part thereof

Note 1.—In the case of auditoria for educational buildings parking space shall provided as per serial number 4.

Note 2.—For plots up to 100 square meters as In the case of shops, parking space need not be insisted on.

Note 3.—the requirements for off-street parking for metropolitan city with population more than 4,00,000 shall be broadly based on column (3) and appropriately adopted to suit the increased traffic generated, the traffic pattern as well as the nature of vehicles in the city.

- (d) **Other type of vehicles.**— For non-residential building, in addition to the parking areas provided above, 25 to 50 percent additional parking space shall be provided for parking other types of vehicles and the additional spaces required for other vehicles shall be as decided by the Authority, keeping in the nature of traffic generated in the city.
- (e) Off-street parking spaces shall be provided with adequate vehicular access to street and the area of drives, aisles and such other provisions required for adequate maneuvering of vehicles shall be exclusive of the parking space stipulated in these rules.
- (f) If the total parking space required by these rules is provided by a group of property owners for their mutual benefits, such use of this space may be construed as meeting the off-street parking requirements under these rules subject to the approval of the Authority.
- (g) In addition to the parking spaces provided for buildings of Mercantile (commercial), industrial and storage, at the rate of one such space of 3.5 meters X 7.5 meters for loading and unloading activities, for each 1000 square meters of floor area or fraction thereof shall be provided:
- (h) Parking spaces shall be paved and clearly marked for different types of vehicles.
- (i) In the case of parking spaces provided in basements at least two ramps of adequate width and slope shall be provided preferably at opposite ends.

9. Fees and Charges.—(1) The developer shall have to pay the following amounts to the authorities for the following:—

(a) Application fees for approval of special Township—At the time of submitting application for site approval of the special township (Form I)

- (i) For development of area up to 30 hectares - Rs. 300 per hectare
- (ii) for development of area up to 40 hectares - Rs. 500 per hectare
- (iii) for development of area up to 50 hectares - Rs. 1000 per hectare.

The above fees shall be paid by challan and copy submitted to the office of the Director, Town and Country Planning and it shall be nonrefundable even in case of non approval of the township project.

- (b) Application fees for layout approval shall be paid at the time of filing application for approval of layout as per the procedure and provision laid out in the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984.
- (c) Land Diversion Fees shall be paid along with the application for approval of layout (Form 2) and shall be as per the rate fixed by the Revenue Authority and the amount shall have to be paid by challan in the relevant sub head and the copy of challan be submitted along with the Form and the onus of depositing the correct amount shall be on the developer and the amount shall be verified by the Director, Town and Country Planning from the Revenue authorities.
- (d) Colony development charges shall be paid In the account of the local authority in whose area/ jurisdiction the proposed township lies as per the prevalent rates and a copy of the receipt shall be submitted in the office of the Director along with the application Form 2.

10. Power of modifications.—(1) The State Government shall have the power to modify the layout of the township approved by the Director upon application by the developer in exceptional circumstances and if the need arises.

(2) Such modification shall be possible only once for each phase.

(3) No modification shall be permitted in the basic category of the township or in the various percentages of land uses fixed in the original site plan.

(4) Any application for such modification shall be accompanied with a fees which shall be twice of the amount mentioned in clause (a) of sub-rule (1) of Rule 9 for only the area for which modifications is sought.

SCHEDULE

(See rule 4)

Minimum Area Requirement of Special Township

Category or township	Description of Primary Activities	Minimum proportion of total Built up Area to be used for Primary activity	Minimum Area requirement (in ha)			Minimum Area of Government Land that could be allotted (in Ha)
			Indore, Bhopal	Jabalpur, Gwalior	Ujjain, Sagar and other Towns	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
The township can have one or a mix of more activities as its primary activities.	Technology parks education based township Medical/Health care townships Tourism related townships Sports townships, residential.	30% of more of primary activity	30	25	20	15% of total size of project subject to availability of such land.

By order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh,

VARSHA NAOLEKAR, Dy. Secy.

FORM 1

Application For Development of Special Township

[See rule 6 (1)]

To,

Director
Town & Country Planning,
Kachnar, Paryavaran Parisar,
E-5, Arera Colony,
Bhopal 16.

Application for permission for development of Special Township is submitted with the following details :—

1. Full name of Developer
2. No Objection Certificate from concerned local authority Municipal Corporation/Municipality /Nagar Panchayat/Gram Panchayat
3. Present Address
4. Details of survey numbers of the land to be developed
5. Right under which the applicant holds the land
6. Details of financial resources for establishment of the township
7. Category of township proposed to be developed

Attachments:

1. Project Report
2. Site Plan
3. Land Ownership records (Khasra Number, Map and Mutation of land, in originals)
4. Copy of receipt dated of fees Rs
5. Articles of association of Company
6. Others

I/We do hereby declare that the details given above are true and I/we are ready to furnish any more details required by you. Kindly I/We may be permitted to establish the township.

Yours faithfully,
(Signature of the applicant)

FORM 2

[See rule 6 (4)]

**Application for approval of Layout plan for Special Township under rule 6 (4) of the Madhya Pradesh
Special Project and Township (Development, Regulation and Control) Rules, 2010**

To,

Director,
Town and Country Planning, Kachnar,
Paryavaran Parisar,
E-5, Area Colony,
Bhopal 16.

Sir,

I hereby submit the detailed layout plan of the Special Township project in village and furnish the following details as per requirement of rule 6 (4) of the Madhya Pradesh Special Project and Township (Development, Regulations and Control) Rules, 2010. Please grant me approval of the development work.

- Document enclosed :

- (1) Ownership document (Khasra, map of current year, Mutation shall have to be submitted in Original.)
- (2) Approved site plan by Government.
- (3) Proposed detailed Development Plan in 5 copies as per rule 17 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 1984 and the Madhya Pradesh Special Project and Township (Development, Regulations and Control) Rules, 2010 Along with detailed project report containing following:—
 - (i) Layout plan showing all details of area utilized under roads, open spaces for parks, garden and playground amenity.
 - (ii) Details layout plan, building plan of all development with area of all sector and individual plots and built up area Floor Area Ratio, Marginal Open Space, Ground Coverage, Parking, height etc.
 - (iii) Details Report comprising of expected population, requirement of amenities and proposed amenities with reference to prevailing planning standards approved by Government and sources of all basic amenities and its details about implementation and maintenance and taxes .
 - (iv) Details of zoning of all areas included in the Scheme.
 - (v) Details of floor area ratio/total built up area proposed to be utilized in Scheme.
 - (vi) Details of Eco friendly amenities provided.
 - (vii) Plan showing 'Road hierarchy and road widths, pedestrian facility, street furniture, plantation foot path, subway with area details.
 - (viii) Details of solid waste management plan.
 - (ix) Plan showing of Highest Flood level of major lakes and river if any certified Water Resources Department.
 - (x) Plan showing details of distribution of total built up area/space.

- (xi) Plan showing water supply distribution system, including reservoirs, recycling system, details of rainwater harvesting system.
- (xii) Details of storm water drainage scheme.
- (xiii) Details of fire fighting mechanism and fire brigade station.
- (xiv) Copy of electric supply distribution plan from the Electricity Distribution Company.
- (4) Articles of Association of company.
- (5) Copy of environmental clearance.
- (6) Copy of Challan of application fees.
- (7) Copy of Challan of land diversion fees.
- (8) Copy of receipt of colony development charges.
- (9) Others: Detailed layout plan, building plans of development of all sections along with plots showing built up area, Floor Area Ratio, Marginal Open Space, ground coverage, parking, height of the building etc.

Signature of developer :

Name:

Address:

FORM - 3

Sanction / Refusal of Layout for Development of Special Township

No.

To,

.....
.....

Date

With reference to your application for approval of layout for development of Special Township Phase dated on the land specified below for which Government of Madhya Pradesh Housing and Environment Department has grant approval.

I hereby inform you that the sanction has been refused/granted by the authority subject to the following terms and conditions :—

1. Developer has to adhere to the provisions of the Madhya Pradesh Special Project and Township (Development, Regulations and Control) Rules, 2010.
2. Twenty five percent of the total developed area demarcated on the layout plan shall be mortgaged with the Director.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

Encl : Approval Layout Plan

Director
Town and Country Planning
Madhya Pradesh, Bhopal.

FORM - 4
[See rule 6 (6)]

Completion Report

To,

Director,
Town and Country Planning,
Kachnar, Paryavaran Parisar,
E-5, Arera Colony,
Bhopal- 16.

1. I hereby certify that the development work of Phase of the Township is complete as per required specifications. The land has been developed by me and is fit for sale/occupations.

2. I request you to issue the completion certificate.

3. I request you to release the 25% area mortgaged with you.

4. I request you to accord permission for sale of the property developed by me.

Attachment :

1. Plan of the constructed area.

2. Copy of mortgage deed.

Signature of developer:

Name:

Address:

FORM - 5

[See rule 6 (6)]

Completion Certificate

I hereby certify that the development work of Phase of the Township developed by has been completed and found as per the specifications and the rules applicable and upon inspection the development work has been found to be satisfactory.

Consequently, the following is ordered:

1. Release of the mortgage of the 25% area of the township.

2. Permission for sale of the developed area.

3. Issue of completion certificate for the Phase of the township

Director

Town and Country Planning.

मध्यप्रदेश विद्युत नियामक आयोग

ई-5, अरेरा कालोनी "मैट्रो प्लाजा" (पांचवीं मंजिल), विट्ठन मार्केट, भोपाल-462016

भोपाल, दिनांक 25 जून, 2010

शुद्धि-पत्र

क्र.1647-म.प्र.विनिआ-2010.—क्रमांक 2734-म.प्र.विनिआ-2009 के द्वारा "मध्यप्रदेश विद्युत नियामक आयोग (विद्युत प्रदाय व चक्रण के टैरिफ अवधारण संबंधी निबंधन तथा शर्तें तथा प्रभारों के निर्धारण के संबंध में विधियों तथा सिद्धांत) विनियम, 2009 (जी-35, वर्ष 2009)" का प्रकाशन "मध्यप्रदेश राजपत्र" दिनांक 22 जनवरी 2010 में भाग 4 (ग) में पृष्ठ क्रमांक 13 से 139 पर किया गया है। त्रुटिवश इस अधिसूचना के पृष्ठ 30 पर कंडिका क्रमांक 20.1 (i) में "दो माह की औसत बिलिंग के बराबर प्राप्ति योग्य सामग्रियों के मूल्य में से कोई उपभोक्ता प्रतिभूति राशि को घटाकर तथा इसमें से पुनः एक माह की विद्युत क्रय लागत को घटा करके" के स्थान पर "एक माह की विद्युत क्रय लागत तथा दो माह की औसत बिलिंग के बराबर प्राप्ति योग्य सामग्रियों के मूल्य में से कोई उपभोक्ता प्रतिभूति राशि को घटा करके" प्रकाशित हो गया था।

अधिसूचना के पृष्ठ क्रमांक 30 कंडिका क्र. 20.1 (i) को निम्नानुसार सुधार कर पढ़ा जायेगा —

"दो माह की औसत बिलिंग के बराबर प्राप्ति योग्य सामग्रियों के मूल्य में से कोई उपभोक्ता प्रतिभूति राशि को घटाकर तथा इसमें से पुनः एक माह की विद्युत क्रय लागत को घटा करके"

पी. के. चतुर्वेदी, आयोग सचिव.

Bhopal, the 25th June, 2010

Corrigendum

No. 1647-MPERC-2010.—Vide notification No. 2734-MPERC-2009, the Regulation namely "The Madhya Pradesh Electricity Regulatory Commission (Terms and Conditions for Determination of Tariff for Supply and Wheeling of Electricity and Methods and Principles for Fixation of Charges), Regulation 2009 (G-35 of 2009) was published at Part 4 (G) in the Government of Madhya Pradesh Gazette from page 13 to 139 of 22nd January 2010. In this notification at page 63 clause 20.1 (i) erroneously "Power Purchase cost of one month and receivables and two months of average billing reduced by any consumer security deposit" was printed instead of "Receivables of two months of average billing reduced by any consumer security deposit and further reduced by power purchase cost of one month".

Clause 20.1 (i) at page 63 of the said notification be corrected and read as :—

"Receivable of two months of average billing reduced by any consumer security deposit and further reduced by power purchase cost of one month".

P. K. CHATURVEDI, Commission Secretary.